Elektronicznie podpisany przez:
Marcin Jacek Krzysiak
dnia 24 czerwca 2022 r.

UCHWAŁA NR LVIII/433/2022
RADY MIEJSKIEJ DĘBNA

z dnia 23 czerwca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Hołdowniczej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XLII/321/2021 Rady Miejskiej Dębna z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Hołdowniczej, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno, przyjętego uchwałą Nr XLVI/305/2017 Rady Miejskiej Dębna z dnia 26 października 2017 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Hołdowniczej.

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy lub gospodarczy;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie nadziemnych elementów budynków i wiat;
3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi ścian tych budynków na powierzchnię terenu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2 i MN3**;
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
3) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

4. Na obszarze objętym planem:

1) nie ustala się:
   a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) nie występują:

a) dobra kultury współczesnej,

b) tereny górnicze i obszary górnicze,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obszary osuwania się mas ziemnych,

e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie przeznaczenia zakazuje się lokalizacji:

1) przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) obiektów służących do składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;

2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych;

3) dopuszcza się wszelkie roboty budowalne w zakresie infrastruktury technicznej;

4) nakazuje się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych pod ziemią.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakazuje się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów MN1, MN2, MN3 oraz MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 134 „Dębno”, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem, obowiązują przepisy odrębne.

§ 5. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§ 6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie prowadzenia badań archeologicznych;

2) w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 9 m;

2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 400 m^2;

3) ustala się kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 10°.

§ 8. W zakresie parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej przyległej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania dla samochodu osobowego minimalnie:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;

b) 1 na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

4) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania dla samochodu osobowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimalnie 1 na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym ustalenie to nie dotyczy parkingów liczących mniej niż 6 miejsc;

5) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych:

a) ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem stosowania indywidualnych systemów oczyszczania,

c) nakazuje się podczyszczenie ścieków niespełniających norm do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się retencjonowanie lub odprowadzenie do gruntu w granicach własnego terenu w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie,

b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie po wcześniejszym retencjonowaniu;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

4) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, a do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w sposób indywidualny;

5) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych, w tym wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;

6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

7) nakazuje się zapewnić na własnej działce miejsce do czasowego gromadzenia odpadów powstałych w wyniku realizowanego przeznaczenia.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) ustala się korytarze techniczne, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu, dla których zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii;

2) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakazy, o których mowa w pkt 1, przestają obowiązywać.

§ 12. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2** i **MN3**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej na terenie oznaczonym symbolem MN2 i MN3;

3) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat;

4) zakazuje się zmiany przeznaczenia budynków o funkcji niemieszkalnej na cele mieszkaniowe.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy:

a) maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

b) maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej;

2) ustala się intensywność zabudowy:

a) od 0 do 0,75;

b) od 0 do 0,9 w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną:

a) minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej;

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 10 m;

b) budynków pomocniczych i wiat – maksymalnie 5 m;

c) obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 9 m;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat przy granicy działki i w odległości 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

3) na terenach MN2 i MN3 dopuszcza się lokalizację bliźniaczych i szeregowych budynków mieszkalnych przy granicy działki;

4) ustala się dachy kryte materiałem w odcieniach koloru szarego lub czerwonego, o kącie nachylenia:

a) dla budynków mieszkalnych – od 30° do 45°;

b) dla budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej dopuszcza się dachy do 45°;

c) dla budynków pomocniczych i wiat – do 45°;

5) dla budynków pomocniczych nakazuje się pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym, jak w przypadku budynku mieszkalnego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych minimalnie 900 m^2 oraz minimalnie 390 m^2 w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej.

§ 14. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;

4) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat;

5) zakazuje się zmiany przeznaczenia budynków o funkcji niemieszkalnej na cele mieszkaniowe.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy:

a) maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

b) maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej;

2) ustala się intensywność zabudowy:

a) od 0 do 0,75;

b) od 0 do 0,9 w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną:

a) minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej;

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 10 m;

b) budynków pomocniczych i wiat – maksymalnie 5 m;

c) obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 9 m;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat przy granicy działki i w odległości 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację bliźniaczych i szeregowych budynków mieszkalnych przy granicy działki;

4) ustala się dachy kryte materiałem w odcieniach koloru szarego lub czerwonego, o kącie nachylenia:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – od 30° do 45°;

b) dla budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej dopuszcza się dachy do 45°;

c) dla budynków pomocniczych i wiat – do 45°;

5) dla budynków pomocniczych nakazuje się pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych minimalnie 900 m² oraz minimalnie 390 m² w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej.

§ 15. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

2) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 9 m.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 16. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chabrowej i Hołdowniczej w mieście Dębno przyjętego uchwałą nr XV/137/2019 Rady Miejskiej Dębna z dnia 28 listopada 2019 r.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marcin Krzysiak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVIII/433/2022
Rady Miejskiej Dębna
z dnia 23 czerwca 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĘBNO W REJONIE ULICY HOŁDOWNICZEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVIII/433/2022 RADY MIEJSKIEJ DĘBNA Z DNIA 23 CZERWCA 2022 ROKU



LEGENDA

A) USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG
- KDD — TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ
- WYMIAROWANIE
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- KORYTARZ TECHNICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

B) OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA SUGEROWANEGO PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- PROJEKTOWANA DROGA PUBLICZNA POZA PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBNO



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/433/2022

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska Dębna rozstrzyga co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Hołdowniczej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/433/2022

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska Dębna rozstrzyga co następuje:

§ 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Hołdowniczaj do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Dębno zalicza się budowę:

1) ulic na terenie oznaczonym symbolem KDD o łącznej długości ok. 400m,

2) sieci kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 400m,

3) sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 400m.

§ 2. Finansowanie inwestycji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi w momencie ich realizacji przepisami prawa, z możliwością wykorzystania w szczególności:

1) środków własnych;

2) środków pomocowych;

3) kredytów i pożyczek;

4) obligacji komunalnych;

5) środków inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/433/2022

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr LVIII/433/2022

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest zaktualizowanie i uszczegółowienie ustaleń dla przedmiotowego obszaru co umożliwi jego zabudowę i zagospodarowanie jako terenu o funkcjach, zarówno mieszkaniowych jak i usługowych. Zgodnie z uchwałą Nr XLII/321/2021 Rady Miejskiej Dębna z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Hołdowniczej, obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 4,8 ha.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2, MN3),

b) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MN/U),

c) teren publicznej drogi dojazdowej (KDD).

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno, przyjętego uchwałą Nr XLVI/305/2017 Rady Miejskiej Dębna z dnia 26 października 2017 r. Ponadto wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr LIX/396/2018 Rady Miejskiej Dębna z dnia 27 września 2018 r.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszarów objętych planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy, ponieważ teren objęty planem, dotychczas był regulowany przez przepisy zawarte w innym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zapisy nowego planu pozwolą na wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Wpływ na budżet gminy Dębno został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Z uwagi na skalę planu oraz brak występowania w nim przestrzeni czy obszarów publicznych, brak jest konieczności nakazu uwzględniania wymogów projektowania uniwersalnego. Zagospodarowanie terenów drogi publicznej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i uwzględnia kierunki zagospodarowania, pod funkcje mieszkaniowe oraz usługowe. Ustalenia sankcjonują istniejącą zabudowę, a także umożliwiają lokalizację nowej. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń dotyczących, w szczególności:

- katalogu przeznaczeń,

- parametrów zagospodarowania i zabudowy,

- zasad dotyczących komunikacji oraz infrastruktury technicznej,

- ograniczeń związanych z istniejącą linią napowietrzną 15kV.

Ponieważ nie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich działań w uchwale nie wskazano obszarów przeznaczonych do przeprowadzenia procedury scalania i podziału.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, geometria i pokrycie dachów.

W wyniku realizacji ustaleń dotychczas niezabudowane działki zostaną zagospodarowane zgodnie z przyjętym przeznaczeniem. W krajobrazie pojawią się nowe obiekty kubaturowe, które wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania wpłyną na jego istotne jakościowe przekształcenie.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Całość obszaru objętego planem jest w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 „Dębno".

Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty rolne i leśne objęte ochroną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dla których zmiana przeznaczenia wymaga zgody właściwych ministrów.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zapisy planu ustalają:

- strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania ustalono, że obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń zmiany planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury bądź konieczności wykupu nieruchomości. Wszelkie koszty z tytułu przyjęcia planu powinny zostać skalkulowane względem dotychczas obowiązującego planu (uchwała Rady Miejskiej Dębna XV/137/2019 z dnia 2019.11.28)

7) prawo własności

Ze względu na zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania należy przyjąć, że ustalenia planu nie wpłyną na zmianę wykonywania prawa własności. Zmniejszeniu ulegną tereny stanowiące w dotychczas obowiązującym planie drogi publiczne.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością. Cała gmina znajduje się jednak w zasięgu strefy nadgranicznej.

9) potrzeby interesu publicznego

Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy waży interes publiczny i prywatny. Planowane funkcje zarówno mieszkaniowe, jak i usług, uwzględniają interes właścicieli nieruchomości, są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składnia wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40).

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową, w zasięgu której znajduje się obszar objęty planem.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań konserwatorskich – strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

Ponadto plan nie narusza interesów prywatnych, zwłaszcza właścicieli nieruchomości, w jego granicach. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Dębna nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu stanowią kontynuację zapisów dotychczas obowiązującego dla części przedmiotowego obszaru planu miejscowego, uchwalonego w 2019 r. Wyznaczony układ drogowy jest powiązany z układem zewnętrznym. Gmina Dębno nie posiada stałej własnej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki publicznej regionalnej komunikacji autobusowej znajdują się w odległości ok. 2,3 km. Planowana i istniejąca zabudowa posiada możliwość podłączenia do istniejących sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	LVIII/433/2022
Data dokumentu	2022-06-23
Organ wydający	Rada Miejska Dębna
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Hołdowniczej
Identyfikator dokumentu	FB570C75-7DED-48AB-B231-0C65F899B3EC

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1552198255
Numer seryjny	47E06CA443AE93760371CA89D7856347036E86B8
Osoba podpisująca	Marcin Jacek Krzysiak
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	24.06.2022 11:03:31
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL